

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和4年4月8日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 池田 翔
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アティ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

令和4年度公示地価

国土交通省が令和4年3月22日に発表した令和4年1月1日時点の公示地価は、全国平均が前年比0.6%上がり、2年ぶりに上昇しましたが、下げ止まりと言えましょう。新型コロナウイルス禍から経済が徐々に持ち直しているのでしょうか。在宅勤務の広がりなどによる郊外地の堅調な住宅需要がプラス要因となりました。新型コロナウイルスの爪痕が残る都心の商業地や地方の観光地は下落も目立ち、本格回復はまだ見通せません。

1. 地価変動率の推移

(単位: %)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示	H30公示	H31公示	R2公示	R3公示	R4公示
全国	0.7	1.2	1.4	▲0.5	0.6	0.3	0.6	0.8	▲0.4	0.5	1.9	2.8	3.1	▲0.8	0.4
三大都市圏	1.5	2.0	2.1	▲0.7	0.7	0.7	1.0	1.1	▲0.6	0.5	3.9	5.1	5.4	▲1.3	0.7
東京圏	1.7	2.2	2.3	▲0.5	0.8	1.0	1.3	1.4	▲0.5	0.6	3.7	4.7	5.2	▲1.0	0.7
大阪圏	1.1	1.6	1.8	▲0.7	0.2	0.1	0.3	0.4	▲0.5	0.1	4.7	6.4	6.9	▲1.8	0.0
名古屋圏	1.4	2.1	1.9	▲1.1	1.2	0.8	1.2	1.1	▲1.0	1.0	3.3	4.7	4.1	▲1.7	1.7
地方圏	0.0	0.4	0.8	▲0.3	0.5	▲0.1	0.2	0.5	▲0.3	0.5	0.5	1.0	1.5	▲0.5	0.2
地方四市	4.6	5.9	7.4	2.9	5.8	3.3	4.4	5.9	2.7	5.8	7.9	9.4	11.3	3.1	5.7
その他	▲0.5	▲0.2	0.1	▲0.6	▲0.1	▲0.5	▲0.2	0.0	▲0.6	▲0.1	▲0.4	0.0	0.3	▲0.9	▲0.5

上図のように住宅地はテレワークが広がり、都心だけでなく郊外の住宅需要が伸びたことから0.5%上がり、昨年の0.4%下落からプラスに戻し、ようやく下げ止まったのでしょうか。商業地は0.4%の上昇で、昨年の0.8%下落からの戻りは鈍くなっています。昨年は厳しい入国制限が続いて訪日客数は過去最少に落ち込みました。外国人需要への依存度が高かったエリアは相変わらず逆風が続いています。

2. 地価動向の特徴

【住宅地】住宅地については、景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、取引件数は昨年と比較して増加しており、全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じました。都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性や住環境に優れた住宅地では地価の上昇が継続しています。さらに、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、バス圏や都心から通勤距離である総体的に価格水準の低い郊外にも上昇範囲が拡大しています。

【商業地】都心近郊部においては、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られます。駅徒歩圏内の繁華性のある商業地や地方圏の路線商業地など日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点が増加しています。また、再開業事業等の進展期待がある地域やマンション用地と競合する地域で、上昇地点が見られます。

しかし、大阪では商業地の平均がマイナス0.2%と昨年に引き続いて下落しました。特に大阪・ミナミでは新型コロナウイルスの感染拡大による外国人旅行者の大幅な減少を受けて、下落率の大きい全国10地点うち8地点をミナミの土地が占めました。一番下落率が大きかったのは「道頓堀1-6-10」の地点で15.5%の下落となりました。大阪ミナミの復活は道遠です。

3. まとめ

この公示地価は、相続税評価や固定資産税評価の際の目安として、また企業会計においては資産の時価評価などにも活用されています。なお、この公示地価を基準として相続税路線価は8割程度、固定資産税路線価は7割程度となるように設定されています。今年は調査対象の全国約2万6000地点の44%が上昇し、昨年(19%)の2倍超に広がり、昨年の下落時に比べると少し盛り返しました。今後7月には国税庁より相続税路線価が発表される予定ですが、昨年よりも上昇していることも考えられます。

このように社会情勢が大きく変化している中、皆様の資産状況も大きく変化していることも考えられます。ご自身の資産状況の毎年の見直しは何よりも大切です。ご質問等ございましたら弊社までお気軽にご相談ください。

